

# ご入居者様へ

## 部屋の「湿気」と「結露」について

【 ※ご入居後のお部屋管理は、ご入居者様に管理責任が生じます 】

### ■ 浴室のカビ

浴室に24時間換気のスイッチがあるところでは必ず使用して下さい。また一般的には普通の換気設備しか設置していない場合が多数ございます。その場合でも朝まで換気をすることをお勧めいたします。尚、浴室に窓がある場合には窓を開けてさらに換気扇を使用したほうが良いと思われま

す。  
翌朝、浴室内がカラッと乾燥していれば完了です。その後は窓を閉め戸締りをお忘れなく！

マンションの結露とカビ（あるご入居者様より）

Q. 現在マンションに住んでおります。浴室に24時間換気のスイッチがあるところでは使用しておりましたが現在のマンションでは普通の換気設備が設置しております。この場合は24時間しなくても「カビ・結露」について大丈夫でしょうか？

A. 結露を抑えることがカビを防ぐことと密接な関係がございます。24時間換気表示が無くても浴室に窓があれば開けた上で普通の換気システムを24時間使用したほうが「カビ・結露」を防げると思います。

### ■ 部屋のカビ

マンションに住んでいて「畳、部屋にカビが発生したのですが？」という質問がたびたび寄せられます。

厳密には畳全体に発生するのではなく、ほとんどのケースが畳表(天然イ草)に発生するもので、時期的には湿気の高い状態が続く6月～8月の時期が一般的だといえます。また、畳表が新品の状態ほど(1年～2年位)にさらによく発生・繁殖する傾向があります。(畳のデメリット)

カビの孢子(非常に小さく目で確認できない)が空気中から畳表に付着し、カビの発生条件を満たすことで畳表に繁殖します。この考え方は、風呂場や室内の壁紙クロスなども同様です。畳のカビは、初期段階でアオカビが多いのですが、空家や1ヶ月以上放置したお部屋などでは、クロカビ・アカカビなど様々なタイプを繁殖させます。

## ■ カビの発生要因

カビの発生条件は、ダニの繁殖条件と似ています。条件として、温度・湿度・空気(酸素)・養分です。特に温度と湿度が重要な要素と考えられます。温度(お部屋の場合は室温)が、20～30度で、湿度が75%以上で、おおよそこの条件が継続的に続いた場合に部屋や畳の表面にカビが見える形でわかります。

天然イ草の畳表は、空気の吸収・放出を自然に行う性能があり、「空気中のホコリを吸収付着」「湿気を調節」する性質を持っています。当然これは日本の風土からすると快適なのですが、反面湿度が高く極端に継続する場合は、どんどん湿気を吸収してしまいます。新しい畳表ほどこの能力は高く、古く使われた畳表はこの機能が衰えています。よって新しい畳(畳表)ほどカビが発生・繁殖しやすいというわけです。

私たちの経験で、カビが多く発生した条件例やケースをあげてみます。

- ・ 昼間留守で部屋を締め切っている。
- ・ 梅雨・夏季が高温・多湿な年である。(6月に湿気で、8月に夏日が続

くなど)

- ・ お部屋にタンスなどが多く、室内の風通しが悪い。
- ・ コンクリートマンション系の建物で、締め切りが多い。
- ・ 新しい畳の上に何か敷物をしている。
- ・ 掃除等部屋の手入れをおろそかにしている。

## ■ カビの対策

「カビの対処」の後、普段から気をつけておくことがあります。これによりその後の発生・繁殖を防止することができます。

- 日々の掃除  
お手入れですが「掃除(掃除機でOK)」すると良いです。畳だけでなく、「押入れ」や「タンス裏面」のチリやホコリを取り、風通りをして下さい。あまり使用していない部屋も同様です。  
掃除機は手で持ち上げて使うと良いです。(掃除機のファンで胞子を飛び散らせない様対策) これはフローリングのお掃除でも同じ効果があります。
- 梅雨・夏季の風通し  
カビは湿気を低くすることで防止できます。雨が降っていない日に風通しをしましょう。(65%以内の湿度なら防止することができます。)  
※雨の日は窓を開けると、新しい畳ほど湿気を吸収してしまいます。逆効果です！！
- エアコンを使う  
エアコンや除湿機など利用することでも、湿度を抑えることができます。

大事なことは、湿度を抑えることです。湿度をコントロールすることがカビの発生・繁殖を抑える有効手段といえるでしょう。

約1週間換気の無い場合等は間違いなく発生いたします。ご入居者様はご注意お願い致します。昔から畳は毎日きつく絞った雑巾で拭き掃除をする様にと言われております。湿気の多い時期はなるべく窓を開けず、除湿機、エアコンを作動させカビ発生に対処いたしましょう！  
まずは、見える水滴はこまめにふき取る様に。

## ■ カビの対処と清掃

- 軽いカビの発生(畳表面を触るとカビているのがわかる程度)  
天気の良い日に窓を開ける。畳目に沿ってカビを掃除機で吸い取る。畳目にそって乾拭きをする。これを4回程度繰り返す。掃除機は、手で持ち上げてゆっくりとかける。掃除機のファンでカビの胞子が舞わないようになるべく気をつける。漂白剤を水で薄めたもの(※漂白剤は濃度5%以下で使用)をしみ込ませたぞうきんで、表面のカビを良く拭き取ります。そして消毒用アルコール(台所用可)を、布に染み込ませて丁寧に拭き取ってください。
- 重度な繁殖(5mm程度畳全面繁殖している)  
天気の良い日に、畳を室外に出して掃除する。ホウキや掃除機、乾拭きを使う。3~4日ほど晴天の日に、畳を乾燥させる。この時畳表が日焼しないように、日陰干しか、畳表面を裏返すようにします。一般には入居者での態様は出来ないかもしれないかもしれませんので管理会社(ご入居者実費)へお願いしたほうがよいかと思えます。
- 畳を室外に出せない場合(タンスや荷物が移動できないなど)  
管理会社に相談してみる。費用(ご入居者実費)がかかりますが、適切な対応をお願いできます。
- カビが大量に発生して気持ち悪い  
気持ち的な問題ですがすっきりするなら、表替えや新調の畳替えを管理会社へしてもいいでしょう。いずれにしても費用(ご入居者実費)がかかります。

## ■ 結露によるカビ

マンションは密封性に富んでおり冬は冷たい風があまり入ってこない様ですが、反面『結露』現象が多く見られますのでご注意ください。

---

マンションの結露とカビ（あるご入居者様より）

- Q. 現在築年数 15 年の賃貸マンションに住んでいます。引っ越して来てまだ 1 年弱ですが結露がヒドイのが悩みです。マンションによっては 24 時間換気が付いてる物件もあるようですが、我が家ではそういう機能は付いていません。勿論換気扇はお風呂、トイレ、キッチンと全てに付いていますが、24 時間の使用はしていません。暖房は今の所、リビングに石油ストーブと別の部屋に電気ファンヒーター、あとは足元だけ温める電気あんかを家族それぞれが使用しています。結露対策にはエアコンが一番いいのは分かっているのですが、節電対策と消費電力が高めの為冬場は使っていません。昨日ホームセンターで、隙間テープと梱包の時に使うようなプチプチの断熱シートのような物を購入してきて早速窓に貼ってみたものの、断熱効果が高いのは非常に実感出来たのですが、肝心の結露は全くダメで、これは失敗だったかな？と落胆しています・・・
- A. 24 時間換気は換気扇を回し続けるという事ですので電気代は大なり小なり発生いたします。24 時間換気設備が設置していない物件では「キッチン、浴室、洗面等の換気扇」を作動させるのとなんら変わりませんのでそれらを活用してください。まず結露とカビは、水蒸気の発生を抑えることが一番です。石油ストーブは、石油と同量の水蒸気を発生させます。石油ストーブを使えば結露するのは当然です。洗濯物の部屋干し、観葉植物、水槽などはないですか？お風呂に入った後蓋はしていますか。換気は大事です。お風呂の換気扇は一晩回していま

すか？換気扇は切らない方が良いです。

また寒くても日中（雨降りは不可！）何度か窓を開け空気の循環をして「湿気を外に出す」事もお勧めします。

電気ファンヒーターはジュール熱しか使えないので損です。かえって電気代がかからないのはエアコンの方です。エアコンは暖かい空気を部屋中に循環してくれますし「湿気（結露）」もある程度取ってくれますよ。それよりカビの駆除費またカビが着いてしまった衣服等の被害のほうが高く付くでは・・・

もしエアコンだけで寒かったら両方を併用して使用するのも良いかも知れませんね。お手入れですが「掃除（掃除機で OK）」すると良いです。「押入れ」や「タンス裏面」のチリやホコリを取り、風通りをして下さい。あまり使用していない部屋も同様です。

掃除機は手で持ち上げて使うと良いです。（掃除機のファンで胞子を飛び散らせない様対策）これはフローリングのお掃除でも同じ効果があります。

---

結露はより寒いところ「ガラス・ドア・隣の部屋と隣接していない壁・北側の部屋など」。さらに、濡れることによりカビが生える、Wパンチ。特にクローゼット内の結露は、衣服をカビさせます。水蒸気と冷たい壁がある以上、結露します。水蒸気は、水蒸気圧により、どんな隙間からも冷たい所に侵入します。だから使っていない部屋や閉め切ったあるタンスも要注意！結露します。

最後に、湿気と結露の要因は、それぞれ条件により変化いたします。以上、快適な住まい環境に…